

Reguleringsplan for del av 20/4 i Norddal kommune. 21.11.09. Revidert 3.6.2010.

Innholdsfortegnelse:

1. REGULERINGSBESTEMMELSER	2
1.1 Bebyggelse og anlegg.....	2
1.1.1 Fritidsbebyggelse.....	2
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2
2.1 Kjøreveg, privat.....	2
2.2 Parkeringsplass, privat.....	2
3. Landbruks-, natur – og friluftsmål samt reindrift.....	2
3.1 Friluftsmål.....	2
2. RETNINGSLINJER.....	3
2.1 Hensynssone.....	3
2.1.1 Hensynssone, friluftsliv.....	3
Reguleringsplankart, vedlegg	3
3. PLANBESKRIVELSE.....	4
3.1 Bakgrunn, planstart, medvirkning og innspill.....	4
3.2 Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon	5
3.3 Beskrivelse, konsekvenser og forslag til avbøtende tiltak	5
4. VIDARE BEHANDLING.....	7

1. REGULERINGSBESTEMMELSER for del av 20/4 Norddal kommune.

1.1 Bebyggelse og anlegg

1.1.1 Fritidsbebyggelse

Reguleringsbestemmelsene gjelder for bebyggelse innenfor planområdet.

Felles bestemmelser:

- Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus eller anneks på hver tomt (i alt to bygg).
- Største tillatte bruksareal (BRA) på fritidsbolig er 110 kvm inkl. uthus og anneks. Maks. størrelse på uthus/ anneks er 25 kvm.
- Maks rafthøyde er 235 cm. Maks rafthøyde på uthus/ anneks er 200cm.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 30°. Hytte, uthus/ anneks skal ha lik takvinkel.
- Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomta. Største tillatte grunnmurshøyde er maksimalt 40cm i flatt terreng og maksimalt 70cm i skrånende terreng. Avstanden måles over gjennomsnittlige terreng.
- Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 80 cm. Evt. åpning mellom terreng/terrasse skal kles igjen. Evt. rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.
- Ved fargesetting skal det benyttes mørke jordfarger i brunt, grått og sort.
- Taktekking skal være av mørkt og matt materiale.
- Flaggstenger tillates ikke.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Kjøreveg, privat

Det vert opparbeid ny felles avkjørsel til feltet, og dei eksisterande avkjørslene vert avstengt.

- Maksimal vegbredde er 4m.
- Vegene skal tilpasses terrenget
- For tomtene som grenser til adkomstveg skal parkering skje på egen tomt. Det gjelder også gjesteparkering.

Avkjørsel til fylkesveg skal utformes i henhold til håndbok 017.

2.2 Parkeringsplass, privat

3. Landbruks-, natur – og friluftsmål samt reindrift

3.1 Friluftsmål

- Innenfor regulert friluftsområde kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde.

2. RETNINGSLINJER

2.1 Hensynsone

2.1.1 Hensynsone, friluftsliv

- Det skal vises aktsomhet ved eventuelle nye byggetiltak innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse slik at tilbygg, anneks, verandaer ikke virker privatiserende på arealet langs elva.
- Vegetasjon skal søkes opprettholdt i hensynssonen.

Utarbeidet: 21.11.09, revidert 3.6.2010

Reguleringsplan godkjent:

K-styrets vedtak:

**Reguleringsplan for 20/4 i Norddal kommune
Høst 2009**

REGULERINGSPLANKART, VEDLEGG

Reguleringsplan for del av 20/4 Norddal kommune.

3. PLANBESKRIVELSE

3.1 Bakgrunn, planstart, medvirkning og innspill

Bakgrunn for planarbeidet:

Planstart og medvirkning: Planstart er meldt igangsatt i Storfjordnytt. Oppstartsbrev er oversendt Norddal kommune, Møre og Romsdal fylke, Statens vegvesen.

Sammendrag av innspill til oppstart av planarbeidet:

Møre og Romsdal fylke 11.08.09:

Generelt:

Etterlyser bekreftelse på at planspørsmålet er lagt frem for kommunen slik loven forutsetter.

Det har vært en løpende dialog mellom grunneier, Norddal kommune og Allskog. Det ble gitt klarsignal fra Norddal kommune om at oppstart av planarbeidet kunne igangsettes.

Natur – og miljøvern:

Planområdet grenser opp til Valldøla og det er viktig at et belte nærmest elva blir holdt oppe og regulert til for eksempel spesialområde/friluftsområde.

Arealet langs elva reguleres til friluftsmål.

Landbruk:

Ber om at det blir tatt hensyn til dyrkamarka i området og at hyttene blir lagt utenfor dette arealet. Det anbefales også at det legges inne en buffersone mellom dyrkamarka og hyttene.

Dette ihensyntas i planen.

Samfunnstrygghet:

Hele det aktuelle planområdet er avmerket som potensielt fareområde for snø- og steinskred på forsvarrets snøskredkart i NGU sin karttjeneste på www.skrednett.no. Området ligger også tett opp til grensa for potensielt fareområde for steinsprang i NGU sitt nye varsomhetskart for steinsprang. Da kartene er grove og ikke fanger opp lokale forhold settes det derfor krav om at det må gjennomføres en skredfaglig vurdering. Før reguleringsplanen kan godkjennes må det dokumenteres at faren for snø- og steinskred i planområdet ikke er større enn 1:1000 jf. Krav til bygg i trygghetsklasse 2 i teknisk forskrift (m.a.fritidsboliger). Eventuelt må planforslaget inkludere avbøtende tiltak som gjør utbyggingsområdet trygt for skred. Eventuelle skredutsatte områder innenfor plangrensene må avmerkes som hensynssone jf. Pbl 12-6.

Reguleringsplan for 20/4 i Norddal kommune
Høst 2009

Det må også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for området og evt områder med fare, risiko eller sårbarhet skal markeres i kartet som hensynssone jf. Pbl 12-6. Fylkesmannen varsler innsigelse om skredfaren ikke blir vurdert og tryggheten blir funnet tilfredsstillende, eller planforslaget eventuelt blir endra til å inkludere avbøtende tiltak som gjør området trygt for skred.

Statens vegvesen dem 14.08.09:

- Avkjørsel til utbyggingsområdet må gå fram av reguleringsplanen, og de forutsetter at det bare reguleres til en adkomst i området som også blir adkomst til de eksisterende hyttene.
 - Avkjørsla må utformes i samsvar med veg normalene (jf. Håndbok 017) og den generelle byggegrensa langs riksveg er 50m.
 - Det vil være utbygger sitt ansvar å vurdere støyforholdene og gjennomføre ev støydempende tiltak.
- Det vil kun reguleres inn en adkomst til feltet. Eksisterende avkjørsel i vest stenges. Av hensyn til eksisterende bebyggelse flyttes byggegrensen til 35m fra riksvegen. Støyforholdene er vurderes av tiltakshaver ved utbygging av området.

3.2 Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon

Eksisterende plan: Arealet er avsatt til LNF-område i kommuneplanen hvor spredt utbygging er tillatt.

Beliggenhet: Området ligger i sin helhet som en del av arealet på eiendommen gnr 20 bnr 4 i Norddal kommune. Avstanden til nærmeste tettsted, Valldal sentrum, er 14km. Det planlagte hytteområdet ligger på sørsiden av elva Valldøla med nærhet til Gudbrandsjuvet (1.5km).

Topografi: Området ligger nordvendt men er likevel solrikt.

Eksisterende bebyggelse: I dag er det i alt 3 hytter innenfor planområdet.

Infrastruktur: Riksveg 63 går langs planområdet i sør. Det er i dag en avkjørsel til en felles parkeringsplass ved riksvegen som benyttes av de to hyttene nærmest riksvegen. En avkjørsel øst i planområdet benyttes av hytta lengst nord i området.

Friluftsliv: Det er opparbeidet sti nett som kan benyttes på sommeren og det er tilgang på flere lysløyper i området.

3.3 Beskrivelse, konsekvenser og forslag til avbøtende tiltak

Hyttefeltet berører et areal på ca 30 daa. Det er som tidligere beskrevet allerede tre hytter innenfor planområdet. Det legges til rette for 4 nye tomter.

Grunneier ønsker å fremme et reguleringsplanforslag for området, på grunnlag av ein økende etterspørsel etter nye tomter i området.

Reguleringsplanen utformes som en detaljplan. En fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt er i tråd med statlige føringer for utvikling av nye hytteområder. Dette vil redusere beslag på nye urørte områder og inngrep kan samles i området som allerede er berørt av utbygging. Det er likevel andre interesser i området det må tas hensyn til bl.a.: landbruk, friluftsliv og vegvesenet. Det er et hovedmål at planen ivaretar de ulike interessene på best mulig måte.

Forholdet mellom eksisterende hytter og nye tomter/hytter:

Det vil være mulig å opprettholde visuell avstand mellom hyttene om eksisterende vegetasjon ivaretas. Det er derfor viktig at nye tomtekjøpere informeres om vegetasjonens funksjon som skjerming mot innsyn. Vegetasjonen har også en viktig funksjon for å redusere den eksponeringen av hytta for naboer og andre brukere av området. Trær bidrar også til en bedring av lokalklimaet på tomta, da den avtar for vær og vind.

Estetikk: Det er et mål at hyttene i feltet skal bidra til ein estetisk forskjønning og berikelse av området. Dette innebærer bl.a.:

- Terrengtilpassing av hytter og uteområde/terrasse
 - Hyttene holdes lavt i terrenget ved lav rafhøyde
 - Gode harmoniske fargevalg og taktekking som er tilpasset terrenget
- Hyttene bygges med tanke på godt materialvalg god planløsninger som fanger opp feltets kvaliteter bl.a. i forhold til lys, solgang og utsikt.

Natur og miljøvern: Tomtene kommer ikke i konflikt med natur – og miljøverninteressene registrert i Direktoratet for naturforvaltning sin Naturbase.

Landbruk: Tomtene er lagt utenfor dyrka jord og vil dermed ikke komme i konflikt med landbruksinteressene.

Tilgjengelighet: Tilgjengelighet for funksjonshemmede frem til de nye tomtene er ivarettatt da tomtene vil ha veg atkomst. Og kvar enkelt hytte eigar bør ta universell utforming med i planlegginga ved for eksempel atkomst til hytta på tomta/ plassering på tomta, hyttetype og løsninger som legg rette for alle type brukarar.

Kulturminner: Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Skredfare: Området er vurdert av fylkesgeolog og skredfaren er vurdert som liten. Avbøtende tiltak er ikke nødvendig.

Infrastruktur:

Veg: Ny felles atkomst skal etablerast. Eksisterende avkjørsel i vest og øst skal stenges. Det opparbeides parkering på kvar enkelt tomt.

VA: Hyttene kan koble seg på et privat vannanlegg på naboeiendommen og vann kan legges inn i hyttene. Tomt 5 og 6 må finne ny løsning for vann.

Avløp skal være septisk med infiltrasjonsanlegg.

Strøm: Det er ligger strømløsninger i området i dag og det er muligheter for nye hytter å koble seg på dette strømmettet.

4. Vidare framdrift/behandling:

Offentleg høyring i 6 verker, med høyringsfrist: 25.1.2010.
Avgrensa høyring i 4 veker, med høyringsfrist: 14.mai 2010.
Behandling i Planutvalet: 14.6.2010
Behandling i Kommunestyret: 24.6.2010